

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Jülich Nr. 87 „Weiler Mariawald“
1. vereinfachte Änderung
(Rechtskraft 11.03.2016)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- In dem mit WS 1 gekennzeichneten Kleinsiedlungsgebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.
- In dem mit WS 2 gekennzeichneten Kleinsiedlungsgebiet sind nur landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Wirtschaftsgebäude gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist nicht zulässig

1.2 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzungen landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia Cordata	-	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-	Zweigriffliiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	-	Rote Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose

Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix viminalis	-	Hanfweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Schneeball
Virbunum opulus	-	Gemeiner Schneeball

- Es ist eine Anpflanzung mit Gehölzen der o.a. Artenliste, mehrreihig, Pflanzabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, durchzuführen. Es ist eine gruppenweise Anpflanzung von 5 - 9 Pflanzen je Art durchzuführen.
- Alle Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Binde-material (Kokosstrick o. Ä.) zu sichern.
- Die gepflanzten Gehölze sind bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Pflanzausfälle sind jährlich zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

- In dem mit WS 1 gekennzeichneten Kleinsiedlungsgebiet ist die vorgeschriebene Dachform das Satteldach.
- In dem mit WS 2 gekennzeichneten Kleinsiedlungsgebiet sind die vorgeschriebenen Dachformen das Sattel-, das Walm- und das Pultdach mit einer Dachneigung von 30° bis 40°.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Drempele sind unzulässig.

2.2 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zum Schutz von Denkmälern gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW

- Kellergeschosse sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

- Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.